ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Sinzig
1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Bekanntmachung des Beschlusses über die Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Sinzig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04. April 2024 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Anlass der 1. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, die bisher als Grünlandfläche bzw. als Fläche für Wald und Gehölz dargestellt sind. Der Bebauungsplan „Im Salchenberg“ wird hierzu neu aufgestellt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet der 1. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Im Salchenberg“ befindet sich im Ortsbezirk Bad Bodendorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 Hektar. Der räumliche Geltungsbereich schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsbezirk von Bad Bodendorf an und erstreckt sich entlang der Nordseite der Straße „Am Sonnenberg“ bis zu einer Tiefe von ca. 30 m. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan und Katasterplan (jeweils ohne Maßstab).

Umfang des Plangebietes:

Als Ergebnis aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Offenlage vom 20. Januar 2025 bis 21. Februar 2025 (einschließlich) bleiben die im Vorentwurf dargestellten neuen Wohnbauflächen unverändert.

Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung, einem Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung sowie Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig der Bebauungsplan „Im Salchenberg“ aufgestellt (Parallelverfahren).

In seiner öffentlichen Sitzung am 03. Juli 2025 hat der Rat der Stadt Sinzig die eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und die Beschlussvorschläge zu den planungsrelevanten Anregungen getroffen und bestätigt. Zudem hat der Stadtrat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zu der 1. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Salchenberg“ in Sinzig-Bad Bodendorf, bestehend aus einer Planzeichnung, Planurkunde und

Begründung sowie den nachfolgend aufgeführten Umweltbezogenen Informationen, wird in der Zeit vom:

25. August bis 26. September 2025 (einschließlich)

veröffentlicht.

Die öffentliche Bekanntmachung sowie die Planunterlagen sind während des obengenannten Zeitraums im Internet auf der Homepage der Stadt Sinzig: https://www.sinzig.de über den Pfad: Rathaus & Bürgerservice → Leben in Sinzig → Bauen und Wohnen → Bauleitplanung abrufbar. Die Verfahrensunterlagen finden Sie auch über den Kurzlink: https://www.sinzig.de/leben-in-sinzig/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ und können darüber hinaus im zentralen Internetportal des Landes: https://www.geoportal.rlp.de eingesehen werden.

Die Verfahrensunterlagen liegen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist auch zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 5 - Bauen und Umwelt -, Barbarossastraße 36, 1. Obergeschoss, Zimmer 5, in 53489 Sinzig, während der allgemeinen Dienststunden in der Zeit von:

Montag bis Freitag	von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag bis Mittwoch	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung gegeben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Hierfür steht folgende E-Mail-Adresse zur Verfügung: bauleitplanung@sinzig.de. Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. in Schrift- oder Textform an die Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig, oder als Fax an 02642/4001-590 oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 5 - Bauen und Umwelt -, Barbarossastraße 36, 1. Obergeschoss, Zimmer 5, in 53489 Sinzig.

Bei inhaltlichen Fragen zum Flächennutzungsplanentwurf oder zur Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte per E-Mail an bauleitplanung@sinzig.de oder telefonisch an 02642/4001-510.

Hinweise:

Stellungnahmen werden in der Beschlussvorlage für den Stadtrat und dessen Gremien im Regelfall im Original wiedergegeben, dabei jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen um darin enthaltene personenbezogene Angaben gekürzt (Namen, Adressen, Eigentumsverhältnisse, etc.), soweit diese ausnahmsweise nicht doch für den Sachverhalt erforderlich sind. Beschlussvorlagen sind über das Ratsinformationssystem der Stadt Sinzig auf Dauer auch über das Internet öffentlich einsehbar; datenschutzrechtliche Informationspflichten in Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO sind auf der Homepage der Stadt Sinzig im Bereich „Bauleitplanung“ einzusehen.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Es wird weiterhin gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Über die vorgetragenen Anregungen wird der Stadtrat Sinzig in öffentlicher Sitzung beraten und entscheiden. Das Ergebnis wird schriftlich mitgeteilt.

Umweltbezogene Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind neben dem Umweltbericht und den Fachgutachten die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.
Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB als gesonderter Bestandteil zur Begründung u.a. mit Aussagen zu:
  - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes
  - Ziele des Umweltschutzes von Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (u.a. Schutzgebiete, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP), Flächennutzungsplan)
  - Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden (Bestandsaufnahme zu den Schutzgütern Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen)
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (u.a. Nutzung natürlicher Ressourcen, Emissionen, Risiken, Auswirkungen auf das Klima)
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase
  - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
  - Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Fachgutachten:
  - Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 29.02.2024
    (u.a. Vorhabensbeschreibung, Vorprüfung der Wirkfaktoren, Eingriffsgebiet und

Umgebung, Methodik, Ergebnisse, Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Auswertung, Zusammenfassung)

- Analyse pauschalgeschützter Biotope und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 28.02.2024
  (u.a. Methodik, Kartierung, Auswertung)
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 30.05.2022
  (u.a. Situation und Aufgabenstellung, Grundlagen, Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung, Orientierungswerte nach DIN 18005, Beschreibung des Plangebietes, Berechnung der Geräuschimmissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr, Prognoseverfahren, Berechnungsergebnisse, Bewertung der Berechnungsergebnisse, Passive Schallschutzmaßnahmen, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Zusammenfassung)

➢ Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und deren Themen:

- Kreisverwaltung Ahrweiler - Naturschutz, 21.02.2025
  (u.a. Naturschutz, Schutz nach § 30 BNatSchG und LRT, FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG , Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse, Monitoring, Einfriedung der privaten Grünfläche, Kompensation, schutzgutbezogene Bewertung)
- Kreisverwaltung Ahrweiler - Wasserwirtschaft, 21.02.2025
  (u.a. Wasserhaushaltsbilanz, Starkregenereignisse, Sturzflutgefahrenkarte)
- Kreisverwaltung Ahrweiler - Brandschutz, 21.02.2025
  (u.a. Anforderungen an die Löschwasserversorgung, Erschließung und Rettungszufahrten)
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, 15.01.2025 und 08.03.2023
  (u.a. Lärmschutz bezogen auf die B 266, erforderliche Nachweise, schalltechnische Beurteilung)
- Landesamt für Geologie und Bergbau, 06.02.2025
  (u.a. Hinweise zu Boden und Baugrund sowie Geologiedatengesetz)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, 14.02.2025 und 10.09.2024
  (u.a. Abwasserbeseitigung im Trennsystem, Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Starkregenvorsorge, Sturzflutgefahrenkarte)
- Stadtwerke Sinzig, 21.01.2025
  (u.a. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser, hydraulische Überprüfung, Wasserrückhaltung

Sinzig, den 14. August 2025

gez. A. Geron
Bürgermeister

Öffentlich bekanntgemacht am 14.08.2025 im Internet unter www.sinzig.de.